

113 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政

科 目：民法(包括總則、物權、親屬與繼承編)

考試時間：2 小時

一、甲是 A 地所有人。A 地位於臺北市精華地段，占地達 500 坪。A 地之市價價值新臺幣（下同）40 億元。乙脅迫甲及其家人出賣 A 地，並辦理 A 地所有權移轉登記於自己。甲因此與乙訂定 A 地買賣契約，約定價金 50 億元。隔日，甲交付 A 地於乙，並辦理 A 地所有權移轉登記於乙。一週後，乙即因內線交易與組織犯罪判決確定而入獄服刑。甲就此對乙有何權利可資主張？（30 分）

1. 《考題難易》：★★★

2. 《破題關鍵》：本題主要涉及意思表示受脅迫之撤銷標的及效果等考點，考生應區辨甲受脅迫出賣並移轉 A 地之情形，共有幾個法律行為及其性質，而受脅迫撤銷之意思表示為何者？方能釐清各該法律行為之效力應如何受有影響。

《使用法條、學說》：民法第 92 條。

【擬答】：

(一)甲對乙得主張權利，如下分述：

1. 按民法第 92 條第 1 項本文規定：「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。」據此，若表意人之意思表示乃受脅迫下所為者，則得撤銷其意思表示而視為自始無效，核先敘明。
2. 經查，本件乙脅迫甲將其所有 A 地出賣並辦理所有權移轉登記於自己，是甲乙間存有「A 地買賣契約（民§345）」及「A 地所有權移轉之物權行為（民§758）」之二個法律行為，而表意人甲所為「出賣 A 地之意思表示」及「讓與 A 地所有權之意思表示」，均屬受乙脅迫下所為者，則甲自得撤銷該二意思表示而視為自始無效（民§114），則上開二個法律行為因屬契約性質，自因意思表示不合致而不成立契約（民§153I）。
3. 從而，甲對乙得依民法第 767 條第 1 項前段、中段規定，請求塗銷乙為 A 地所有權之登記並返還之；另得依民法第 179 條規定，請求乙無權占有 A 地相當一週租金之不當得利；並依民法第 184 條第 1 項前段規定，就甲意思自由之人格權遭受乙脅迫而受有損害，請求其損害賠償之。
4. 然值注意者係，因本件乙脅迫甲以 50 億元之高價出賣 A 地，是甲得不主張受脅迫而撤銷其意思表示，轉而依照已成立之買賣契約，依民法第 367 條規定，請求乙給付 50 億元之價金，併此敘明。

二、甲是 A 地所有人。甲與其妻有三子，乙、丙與丁。甲妻早年病逝，甲獨力撫養乙、丙與丁至成年。戊無權占用 A 地長達 6 年，甲就此完全不知情。甲死亡，乙、丙與丁共同繼承 A 地。乙、丙與丁於繼承 A 地時，始發現戊無權占用 A 地已長達 6 年。試問：乙、丙與丁就此對戊有何權利可資主張？（40 分）

1. 《考題難易》：★★★★

2. 《破題關鍵》：本題主要涉及共有物回復之請求、公同共有債權之行使等經典考點，此一爭議在過去均有學說、實務見解討論過。考生應注意共有物回復得為單獨請求，其請求權基礎仍為民法第 767 條，但訴之聲明應表明將共有物返還於全體共有人。反之，公同共有債權之行使，按實務、學說分列兩種見解，並分析單獨或全體請求（或同意）之優劣。此外，另需注意無權占有所生相當租金之不當得利之消滅時效。

《使用法條、學說》：民法第 179 條、第 767 條、第 821 條、第 828 條、最高法院 97 年度台上字第 1790 號民事判決、同院 104 年度第 3 次民事庭會議。

【擬答】：

(一)乙、丙、丁得單獨依民法第 767 條第 1 項前段規定，請求戊返還 A 地予全體繼承人

1. 按民法第 767 條第 1 項前段規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」；同法第 821 條規定：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」；同法第 828 條第 2 項規定：「第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於公同共有準用之。」據此，公同共有物若遭第三人無權侵奪者，則本於所有權人地位而回復共有物之請求，得由各該公同共有人單獨請求，但須以為全體公同共有人全體之利益為之。
2. 經查，本件 A 地所有權人原為甲，現因甲死亡而由乙、丙、丁共同繼承 A 地而為公同共有（民§1148I、§1151）。然 A 地現因第三人戊無權占用中，則乙、丙、丁各該共有人得本於 A 地所有權人地位，依民法第 767 條第 1 項前段規定，單獨請求戊返還 A 地予「全體繼承人」，始符民法第 828 條第 2 項準用同法第 821 條但書規定，有關「須以為全體公同共有人全體利益」為之等意旨。

(二)乙、丙、丁得依民法第 179 條規定，請求戊給付其因無權占有 A 地之相當租金不當得利

1. 按民法第 179 條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」據此，本件戊無權占用 A 地，屬無法律上原因而受有利益，依權益歸屬說，致 A 地所有權人即全體公同共有人乙、丙、丁本應使用、收益 A 地之權能而受有損害，是乙、丙、丁得依民法第 179 條規定，請求戊給付其因無權占有 A 地之相當租金不當得利。
2. 然不當得利返還請求權屬「公同共有債權」之性質，然數繼承人應如何行使公同共有債權？實務、學說上有不同討論：

(1)實務見解

按「公同共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公同共有債權之權利行使，非屬回復公同共有債權之請求，尚無民法第八百二十一條規定之準用；而應依同法第八百三十一條準用第八百二十八條第三項規定，除法律另有規定外，須得其他公同共有人全體之同意，或由公同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺。」此乃最高法院 104 年度第 3 次民事庭會議之意旨。據此，本件丙若欲請求乙給付清償該 100 萬元債權者，則因屬公同共有債權之性質，應依上開決議意旨，而按民法第 831 條準用第 828 條第 3 項規定，而須得其他公同共有人即丁之同意，或由丙、丁均列為共同原告，方得訴請乙清償之。

(2)學說見解

然學說上則認為，公同共有債權係屬法律上不可分債權，亦得由各別債權人單獨行使，僅應命債務人對全體債權人給付而已，故應準用分別共有規定，亦即民法第 831 條準用第 828 條第 3 項規定，使公同共有人須以全體公同共有人之利益，而始得為單獨主張之。據此，本件丙得單獨訴請乙清償之，但須以全體共有人之利益為之。

3. 筆者認為若以文義解釋，將公同共有債權之請求解釋為其他之權利行使者，則實際上將造成多數共有人意見不一致、不願涉訟應訴等困難，恐徒增權利行使之事實上障礙，是宜採學說見解，肯認公同共有人丙得以全體公同共有人（包括丙、丁）之利益，而為單獨主張、行使公同共有債權即可。
4. 次按最高法院 97 年度台上字第 1790 號民事判決（節錄）：「又租金請求權因五年間不行使而消滅，為民法第一百二十六條所明定；無法律上之原因而使用他人房屋，可能獲有相當租金之利益亦為社會通常之觀念，名稱雖與租金異，然實質上仍為使用房屋之代價，債權人應按時收取；其無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害者，如該他

人返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金利益，自不得依不當得利之法則，請求返還。」據此，實務見解認為無權占用他人之物者，屬無法律上原因而受有對物使用、收益之利益，性質雖屬不當得利，但類似、相當於使用房屋代價之租金，自應等齊視之，而適用民法第 126 條有關五年之短期消滅時效，是本件乙、丙、丁請求戊給付其因無權占有 A 地之相當租金不當得利，僅能請求最近五年之數額。

5. 然學說均認為，無權占用他人之物所生不當得利，非屬租金，本質即屬不當得利，既然民法未針對不當得利之債權設有短期消滅時效期間，則應回歸民法第 125 條有關 15 年之一般消滅時效適用，是本件乙、丙、丁請求戊給付其因無權占有 A 地之相當租金不當得利，自得請求六年之數額。

志光 學儒 保成

一起站上地政之巔

112年前十名大集結

狀元 地特五等地政(台北市) 李○丞	狀元 地特五等地政(宜蘭縣) 繆○	榜眼 地特四等地政(桃園市) 歐○昇	探花 地特四等地政(竹苗區) 陳○萍	探花 地特五等地政(竹苗區) 黃○晴	第5名 地特五等地政(台北市) 黃○
第6名 地特四等地政(桃園市) 陳○穎	第7名 專技普考 地政士 邱○勳	第8名 高考 地政 吳○股	第9名 普考 地政 何○齊	第9名 專技普考 不動產經紀人 黃○毅	第10名 普考 地政 葉○霖

112年地政類優秀上榜

高考地政 劉○徽 高考地政 胡○祺 高考地政 何○葵 高考地政 莊○鈺 高考地政 劉○璿 高考地政 謝○翰 高考地政 葉○霖 高考地政 藍○菁 高考地政 何○齊	高考地政 陳○名 高考地政 許○朋 高考地政 許○婷 高考地政 吳○華 高考地政 賴○ 高考地政 張○維 高考地政 陳○宇 高考地政 鄭○鍵 高考地政 蘇○易	高考地政 陳○禎 高考地政 蔡○真 高考地政 楊○傑 普考地政 莊○鈺 普考地政 謝○翰 普考地政 王○靜 普考地政 張○勳 普考地政 楊○傑 普考地政 藍○菁	普考地政 陳○睿 普考地政 廖○惠 普考地政 許○朋 普考地政 蕭○晴 普考地政 顏○鎧 普考地政 詹○翔 普考地政 詹○翔 普考地政 郭○騰 普考地政 許○婷	專技普考 地政士 吳○股 專技普考 地政士 李○菁 專技普考 地政士 張○涵 專技普考 地政士 馮○妍 專技普考 地政士 林○發 專技普考 地政士 馮○彥 專技普考 不動產經紀人 陳○佑 專技普考 不動產經紀人 蔡○澈
--	---	--	--	--

三甲對乙負有新台幣(下同)1億元借款債務。甲是A地所有人，A地市價2億元。甲以A地設定抵押權於乙，擔保該筆借款債務。甲與乙並約定，若甲屆期未清償該筆借款債務，則乙取得A地所有權，此約定乃登記於土地登記簿。甲出賣A地予丙，並辦畢A地所有權移轉登記，丙支付約定價金2億元於甲。甲屆期遲未返還該筆借款於乙，乙實行流押。試問：乙對丙有何權利可資主張？(15分) 乙對甲有何權利可資主張？(15分)

1. 《考題難易》：★★★★

2. 《破題關鍵》：本題主要涉及抵押權之實行方法、流抵契約等考點，考生須留意抵押權之相關規定，即可進行作答，並值注意最高法院肯認縱有流抵契約存在，亦得讓抵押權人改以拍賣受償價金之方法，以實現抵押權之擔保目的。

《使用法條、學說》：民法第 478 條、第 873 條、第 873-1 條、最高法院 111 年度台上字第 559 號

【擬答】：

(一)乙對丙得主張，依已登記流抵契約，請求移轉 A 地所有權，抑或聲請拍賣 A 地為優先受償

- 1.按民法第 873-1 條第 1 項規定：「(I) 約定於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人者，非經登記，不得對抗第三人。(II) 抵押權人請求抵押人為抵押物所有權之移轉時，抵押物價值超過擔保債權部分，應返還抵押人；不足清償擔保債權者，仍得請求債務人清償。(III) 抵押人在抵押物所有權移轉於抵押權人前，得清償抵押權擔保之債權，以消滅該抵押權。」
- 2.次按最高法院 111 年度台上字第 559 號民事判決（節錄）：「因抵押權之本旨在於擔保債權之優先受償，而抵押權人依民法第 873 條規定聲請拍賣抵押物受償，或依同法第 873 條之 1 規定之流抵約款請求移轉抵押物所有權受償，均在實現擔保債權得以優先受償之權能，此觀民法第 873 條之 1 第 2 項規定債權人負有清算義務即明。故在訂有流抵約款之抵押權，抵押權人於抵押債權已屆清償期而未受清償時，得依民法第 873 條規定聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償；亦得依流抵約款，請求抵押人移轉抵押物之所有權，並依同法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理清算等事宜。又抵押權人縱已選擇行使流抵約款權利，但於抵押物所有權尚未移轉登記於抵押權人前，該抵押權及其擔保債權仍未消滅，抵押人得依民法第 873 條之 1 第 3 項規定，清償抵押權擔保之債權，以消滅該抵押權。倘無權利濫用或違反誠信原則之情形，基於平等原則，應無不許抵押權人改依民法第 873 條規定聲請拍賣抵押物受償之理，俾能兼顧雙方利益之平衡。」
- 3.經查，本件甲將其所有 A 地設定抵押權於乙，以擔保甲對乙之 1 億元借款債務，同時並存有流抵契約，且登記於土地登記簿上，是依民法第 873-1 條第 1 項規定，本為甲乙間僅具債之性質的流抵契約，經登記後始為抵押權之內容（土登§117-II）而例外發生物權效力，得以對抗第三人。亦即抵押人甲嗣後將 A 地出賣並讓與第三人（受讓人）丙時，則抵押權人乙得對丙主張有流抵契約存在，當「甲對乙之 1 億元借款債務」屆期未獲清償時，乙得依流抵契約，請求丙移轉 A 地所有權，並依民法第 873-1 條第 2 項規定辦理價值清算事宜。此外，依上開實務見解，乙除請求丙移轉 A 地所有權外，原則上尚得改依民法第 873 條規定聲請拍賣 A 地而為受償，併此敘明。

(二)乙對甲僅得主張，依民法第 478 條規定，請求返還 1 億元借款

- 1.按民法第 474 條第 1 項規定：「稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約。」；同法第 478 條規定：「借用人應於約定期限內，返還與借用物種類、品質、數量相同之物，未定返還期限者，借用人得隨時返還，貸與人亦得定一個月以上之相當期限，催告返還。」據此，本件甲乙間存有 1 億元借款之消費借貸契約，並依民法第 478 條規定，乙得於清償期屆至時，向甲請求返還該筆借款。
- 2.然應注意者係，甲原為擔保對乙之該筆借款債務，將 A 地設定抵押權於乙。嗣後，甲將 A 地出賣於第三人丙，並自丙處受讓約定價金 2 億元，惟此一約定價金，非屬乙優先受償之標的，原因在於乙實行抵押權之時點，乃為乙對甲之 1 億元借款債權「已屆清償期」而未獲清償時，方得處分 A 地以優先受償；反之，在該筆借款債權「未屆至清償期」之前，抵押人甲本得自由處分抵押物 A 地，將其讓與第三人丙，亦不影響乙之抵押權隨同 A 地所有權移轉至丙受讓之（民§867），是縱甲自丙處受讓約定價金 2 億元，亦非乙之抵押權所及範圍內，自不得就該筆買賣價金中優先受償之。

志光 學儒 保成 | 公職地政.地政士.不動產經紀人

我全都要!

穩定公職? 黃金證照?

一次準備 多次考取機會

地政類科完整課程規劃

- 地政士
- 高普考
- 不動產經紀人
- 地方特考

正規班

課程循序漸進
累積紮實功力

題庫班

精選題目授課
強化答題技巧

總複習班

考前重點整理
再次釐清脈絡

志光 學儒 保成 邀您成為地政大贏家

地政試務所

掌握『地政』大小試
快速上榜的方式

地政試務所

準備要領

最新考情

試題解答

考生關懷

考取心得



想要更多最新消息?
歡迎來到
地政試務所

重點提示

命題解析

考試介紹